

Urteilskopf

142 III 462

59. Estratto della sentenza della I Corte di diritto civile nella causa A. SA contro B. SA (ricorso in materia civile) 4A_456/2015 del 6 giugno 2016

Regeste (de):

Art. 55 Abs. 1 und Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO; von den Parteien nicht behauptete Tatsachen.

Tatsächliche Grundlage des Urteils im Rahmen der Verhandlungsmaxime (E. 4).

Regeste (fr):

Art. 55 al. 1 et art. 221 al. 1 let. d CPC; faits non allégués par les parties.

Cadre des faits à la base du jugement sous le régime de la maxime des débats (consid. 4).

Regesto (it):

Art. 55 cpv. 1 e art. 221 cpv. 1 lett. d CPC; fatti non allegati dalle parti.

Base fattuale della sentenza nell'ambito del principio dispositivo (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 462

BGE 142 III 462 S. 462

A. Il 6 maggio 2009 la B. SA e C. hanno stipulato un contratto di mediazione concernente la vendita di due fondi situati a Lugano. Il mandato in esclusiva scadeva il 15 giugno 2009, con possibilità di proroga. La provvigione, del 3 %, andava riconosciuta anche dopo la scadenza se l'acquirente fosse stato reperito in precedenza. C. ha chiesto la collaborazione di D. Con atto notarile del 9 settembre 2010 la B. SA ha concesso ad E. un diritto di compera sui due fondi.

BGE 142 III 462 S. 463

B. Il 6 ottobre 2011 la A. SA, a cui C. aveva ceduto le proprie pretese contrattuali verso la B. SA, ha convenuto in giudizio quest'ultima davanti al Pretore di Lugano chiedendo il pagamento di fr. 428'652.-. La convenuta si è opposta all'azione sostenendo che il contratto con C. era scaduto e che l'affare immobiliare era stato concluso grazie all'intervento di un altro mediatore, remunerato con fr. 50'000.- da E. Il Pretore ha accolto parzialmente la petizione con sentenza del 16 dicembre 2013, condannando la convenuta a pagare all'attrice fr. 100'000.-.

In accoglimento dell'appello incidentale della convenuta, la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha invece integralmente respinto la petizione con sentenza 15 luglio 2015.

C. La A. SA è insorta davanti al Tribunale federale con ricorso in materia civile dell'11 settembre 2015. Con risposta 16 novembre 2015 la B. SA propone di respingere il ricorso. L'autorità cantonale non si è pronunciata. Il Tribunale federale ha accolto il ricorso, annullato la sentenza impugnata e rinviato la causa all'autorità inferiore per nuova decisione. (riassunto)

Erwägungen

Dai considerandi:

4. Prima che al diritto di essere sentiti, le censure della ricorrente e l'obiezione dell'opponente attengono ai poteri d'indagine che il codice di diritto processuale svizzero attribuisce al giudice.

4.1 L'obiezione dell'opponente è in parte giusta. Il contratto è un concetto giuridico; è mediante l'apprezzamento essenzialmente giuridico della fattispecie in un contesto determinato che se ne ammette la conclusione (sentenza 4D_28/2013 del 23 ottobre 2013 consid. 5). Questa valutazione il

giudice l'effettua d'ufficio in forza dell'art. 57 CPC. Essa deve tuttavia fondarsi sulle circostanze specifiche del caso, in particolare sulle dichiarazioni di volontà e sul comportamento delle parti, il cui accertamento attiene ai fatti. Nelle cause rette dal principio dispositivo sono le parti a dovere allegare i fatti sui quali fondano le loro domande; e per ognuno dei fatti allegati esse devono anche indicare le prove delle quali intendono prevalersi (art. 55 cpv. 1, 221 cpv. 1 lett. d ed e CPC). Nel caso in esame la Corte d'appello ha prima di tutto constatato che dal documento G. "emerge chiaramente che la mediazione

BGE 142 III 462 S. 464

(commissione) era a carico dell'acquirente..." ovvero che "il mediatore aveva pattuito il pagamento di una provvigione sia con la venditrice degli immobili, sia con il possibile acquirente". Questi sono accertamenti di fatto che sottostanno alle regole della massima dispositiva. Di natura giuridica sono i passi successivi del ragionamento: la sussunzione secondo cui i predetti fatti configuravano una situazione di "doppia mediazione" e la conseguenza che entrambi i contratti erano perciò nulli.

4.2 L'opponente, davanti alle istanze cantonali, per contestare la pretesa della ricorrente non si è prevalsa dell'obbiezione di doppia mediazione; ha messo in dubbio soltanto la validità (il rinnovo) del contratto di mediazione stipulato dalla venditrice con C. e il ruolo effettivo da questi avuto come mediatore. Lei stessa, nella risposta al ricorso, non nega di non avere allegato il fatto in discussione. I giudici ticinesi hanno d'altronde osservato che il documento G. non è stato prodotto dalla convenuta ma dall'attrice, per dimostrare appunto l'attività svolta da D. per propiziare la vendita.

4.3 Nella sentenza 4A_195/2014 / 4A_197/2014 del 27 novembre 2014 il Tribunale federale, senza pronunciarsi in modo definitivo, ha passato in rassegna i pareri diversificati espressi dalla dottrina a tale riguardo. Riassumendo: accanto a chi si oppone in modo deciso alla presa in considerazione di fatti non allegati, vi sono autori che mitigano detto rigore asserendo che in tale evenienza la fattispecie è di regola incompleta o poco chiara per cui il giudice ha l'obbligo di interpellare le parti (art. 56 CPC), ritenuto però che i fatti pertinenti non contestati non possono mai essere ignorati; oppure altri che ammettono i fatti che rientrano perlomeno nel quadro di ciò che è stato allegato o che portano a conseguenze giuridiche coperte dalla pretesa in discussione (consid. 7.2, non pubblicato in DTF 140 III 602). La fattispecie sotto esame qui non rientra in nessuna di queste costellazioni. Come detto, l'opponente non si è affatto prevalsa dell'argomento della doppia mediazione e delle conseguenze che ne derivano secondo l'art. 415 CO. L'accertamento della pattuizione di due provvigioni esce quindi sia dall'ambito fattuale allegato dalle parti, sia dal contesto giuridico della causa. È esclusa anche la facoltà del giudice di ricorrere all'interpello. L'art. 56 CPC presuppone che le allegazioni delle parti "non sono chiare, sono contraddittorie o imprecise oppure manifestamente incomplete"; la norma non

BGE 142 III 462 S. 465

permette al giudice né di rendere le parti attente su fatti ch'esse non hanno considerato, né di aiutarle a impostare meglio la causa o suggerire loro quali argomenti pertinenti allegare per vincerla (FRANCESCO TREZZINI, in: Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero [...], 2011, n. 2 ad art. 56 CPC; MYRIAM A. GEHRI, in: Commento basilese, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2a ed. 2010, n. 8 e 12 ad art. 56 CPC). Giova inoltre rilevare che l'art. 415 CO, che prevede la decadenza della mercede nel caso di una doppia mediazione, contiene una condizione negativa (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4a ed., 2009, n. 5635 e 5647), di cui la convenuta sopporta l'onere della prova (art. 8 CC; sentenza 4C.264/2004 del 20 ottobre 2004 consid. 3.4). Di conseguenza essa è pure gravata dall'onere di allegazione (DTF 97 II 339 consid. 1b). L'opponente non ha però in alcun modo preteso che la predetta condizione si fosse realizzata. Del resto, contrariamente a quanto ritenuto nel giudizio impugnato, il fatto che il messaggio di posta elettronica inviato da D. termini con l'indicazione "Mediazione/comm: a carico acquirente (tariffa Svit - sezione Ticino)", non permette di dedurre che i presupposti dell'art. 415 CO siano adempiuti.

4.4 L'autorità cantonale ha pertanto leso il diritto federale; in particolare gli art. 55 cpv. 1 e 221 cpv. 1 lett. d CPC, in forza dei quali, nel processo retto dal principio dispositivo, le parti devono allegare i fatti su cui poggiano le loro domande e il giudice deve attenervisi. Nel ricorso questo aspetto è invero toccato solo marginalmente; la ricorrente pone il problema in modo corretto, sostenendo che la Corte cantonale ha fondato il proprio giudizio su fatti non allegati, ma ne trae conclusioni solo sotto il profilo del diritto di essere sentiti. Quest'imprecisione non le nuoce, poiché il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Non occorre quindi esaminare nel merito l'accertamento contestato. (...)